

Bebauungsplan Nr. 110 der Stadt Schleswig

Stadt Schleswig

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 110
– Altes Helios Klinikum –

südlich des Mühlenredders
westlich der Straße St. Jürgener Straße
nördlich der Bebauung an der Straße Am Damm
sowie östlich des Mühlenbachs

Beschlussfassung

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1. 2011 1. 2011 1. 2011

Evers & Partner | **Stadt
Planer**

Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbB
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Fon 25776737-0
E-Mail: mail@ep-stadtplaner.de

1	Grundlagen, Ziel und Zweck der Planung	5
1.1	Verfahrensart, -ablauf und Rechtsgrundlagen.....	5
1.2	Planungsanlass / Planungserfordernis	6
1.3	Städtebaulicher Vertrag	6
1.4	Plangrundlage, Planerarbeitung, Untersuchungen	6
1.5	Geltungsbereich.....	7
2	Planungsrechtliche Situation	7
2.1	Landesentwicklungsplan 2021	7
2.2	Regionalplan – Planungsraum V	8
2.3	Flächennutzungsplan	9
2.4	Landschaftsplan	10
2.5	Geltendes Planrecht	11
2.6	Denkmalschutz.....	12
2.7	FFH- und EU-Vogelschutzgebiete	12
2.8	Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope	12
2.9	Waldflächen.....	13
2.10	Grundwasser	13
2.11	Baugrund	13
2.12	Kampfmittelverdacht	14
3	Bestand.....	15
4	Inhalt der Planung.....	16
4.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept.....	16
4.2	Art der baulichen Nutzung	17
4.3	Maß der baulichen Nutzung	17
4.3.1	Grundflächenzahl.....	18
4.3.2	Geschosszahlen und Gebäudehöhen	18
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	19
4.4.1	Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	19
4.5	Erschließung/ Geh- und Leitungsrecht.....	19
4.6	Ver- und Entsorgung	21
4.7	Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen	23
4.8	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	26
4.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	29
4.10	Örtliche Gestaltungsvorschriften.....	30
5	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	30
6	Flächenbilanz, Kosten	31
6.1	Flächenangaben.....	31

6.2	Kosten und Finanzierung.....	31
6.3	Rechtsfolgen	31
6.4	Anlagen.....	31

1 Grundlagen, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Verfahrensart, -ablauf und Rechtsgrundlagen

Der hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 110 wird als Angebotsbebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren sind gegeben und die Möglichkeit auf die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten, welche durch § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB gegeben wird, wird in Anspruch genommen.

Zudem wird gem. § 13 Abs. 3 auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet.

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 28.03.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist erfolgt.

Der Bau- und Umweltausschuss hat am 28.03.2023 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.04.2023 gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.04.2023 bis zum 11.05.2023 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können bekannt gemacht.

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.06.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.06.2023 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am 31.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 01.08.2023 in Kraft getreten.

Dem Bebauungsplan liegen zu Grunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726, 1738),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. S. 6), zuletzt mehrfach geändert am 01.10.2019 (GVOBl. S. 398).

1.2 Planungsanlass / Planungserfordernis

Die im Nordosten der Stadt Schleswig im Bereich des Mühlenredders und der St. Jürgener Straße gelegenen Gebäude der HELIOS Klinik werden aktuell nur noch eingeschränkt genutzt bzw. stehen bereits teilweise leer. Die Grundstücke des Plangebietes liegen derzeit noch im Eigentum der Klinik, gehen jedoch in Privatbesitz über. Eine Unternutzung des Geländes kann über längere Zeiträume zu einem städtebaulichen Funktionsverlust der näheren Umgebung führen, weshalb der Bestand einer neuen Nutzung zugeführt und in diesem Zuge der Gebäudebestand teilweise saniert und erweitert werden soll. Zukünftig sollen in den, zu großen Teilen unter Denkmalschutz stehenden, Bestandsgebäuden und den geplanten Erweiterungsbauten Räumlichkeiten für eine Mischung aus Büro- und Verwaltungsräumen, Arztpraxen, Wohnnutzungen, einer Versammlungsstätte sowie einer Kindertagesstätte untergebracht werden. Im Rahmen des Vorhabens sollen zwei Neubauten entstehen, die den Bestand ergänzen. Hierbei ist zum einen ein viergeschossiger Riegelbau nördlich der Bestandsbebauung entlang der Straße Mühlenredder und zum anderen ein eingeschossiger, quadratischer Neubau im Innenhof der Bestandsbebauung vorgesehen. Die Entwicklung und zukünftige Nutzung des Areals wurden zwischen der Stadt Schleswig und dem Bauherren abgestimmt. Als Maßnahme der Innenentwicklung trägt die Nachverdichtung zu einer höheren Ausnutzung des Grundstückes bei und verhindert so die Inanspruchnahme neuer, noch unbebauter Flächen innerhalb des Stadtgebietes und im Umland der Stadt Schleswig. Hierdurch werden die Grundsätze des § 1 Abs. 6 Nr. 1 – 5 BauGB berücksichtigt, da u.a. neuer Wohnraum, Wohnfolgeeinrichtungen wie eine Kindertagesstätte als soziale Einrichtung und eine Veranstaltungsstätte als kulturelle Einrichtung geschaffen werden sollen. Zudem wird durch Nachnutzung einer bestehenden Bebauung ein vorhandener Ortsteil erhalten und entwickelt und zugleich die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt.

Grundlage für den hier vorliegenden Bebauungsplan ist ein städtebaulicher Entwurf vom Büro Reinhard Hagemann GmbH, welcher mit der Stadt Schleswig abgestimmt wurde.

Um das Bauvorhaben und die angestrebte Nutzungsmischung planungsrechtlich abzusichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Durch die Umsetzung des Vorhabens soll in der Stadt Schleswig ein weiterführendes Angebot an Räumen für verschiedene Nutzung im Zusammenhang mit der HELIOS Klinik geschaffen, der bestehende Bedarf an Wohnraum bedient und ein Betreuungsangebot in Form einer Kindertagesstätte geschaffen werden. Darüber hinaus sollen teilweise bereits bestehende Strukturen planungsrechtlich gesichert werden.

1.3 Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der plangebenden Verwaltung und dem Grundstückseigentümer wurde die Aufstellung des Bebauungsplans zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens als regulärer Angebotsbebauungsplan beschlossen. Um dennoch eine Umsetzungsverpflichtung im Sinne des Plangebers zu sichern, wird gem. § 11 BauGB ein ergänzender städtebaulicher Vertrag mit entsprechenden Regelungsinhalten zwischen Grundstückseigentümer und der Stadt Schleswig geschlossen. In diesem wird u.a. geregelt, dass bei der Projektrealisierung nicht mit den geplanten Neubauten, sondern mit der Sanierung der Bestandsbauten begonnen werden muss. Zudem wird vertraglich geregelt, dass die geplanten Stellplätze nur den geplanten Nutzungen zugeordnet und entsprechend realisiert werden dürfen, um eine Vermietung von Stellplätzen an Externe ohne Nutzungszusammenhang zu verhindern. Der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellte Freianlagenplan wird zudem verbindliche Anlage zum städtebaulichen Vertrag, hierbei werden zudem die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt.

1.4 Plangrundlage, Planerarbeitung, Untersuchungen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topographischen Nachweis der Flurstücke dient ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem im Maßstab 1:1.000, bereitgestellt vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, sowie die durch ein Vermessungsbüro erstellte Kartengrundlage. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 110 wurde das Büro Evers & Partner | Stadtplaner, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurden, neben den übergeordneten Planungen wie dem Landesentwicklungsplan, dem Regionalplan und dem Flächennutzungsplan (siehe Kapitel 2), auch die folgenden Fachgutachten berücksichtigt:

- Verkehrsgutachten (Februar 2022)

- Baugrundbeurteilung (Februar 2022)
- Lärmtechnische Untersuchung (LTU) (September 2022)
- Grünordnerischer Fachbeitrag (November 2022)
- Entwässerungskonzept (November 2022)
- Artenschutzfachgutachten (November 2022)

1.5 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den anteilig enthaltenen Mühlenredder
- Im Osten durch die anteilig enthaltene St. Jürgener Straße
- Im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 152
- Im Westen durch die Oberkante des Böschungsbereiches innerhalb des Flurstücks 152

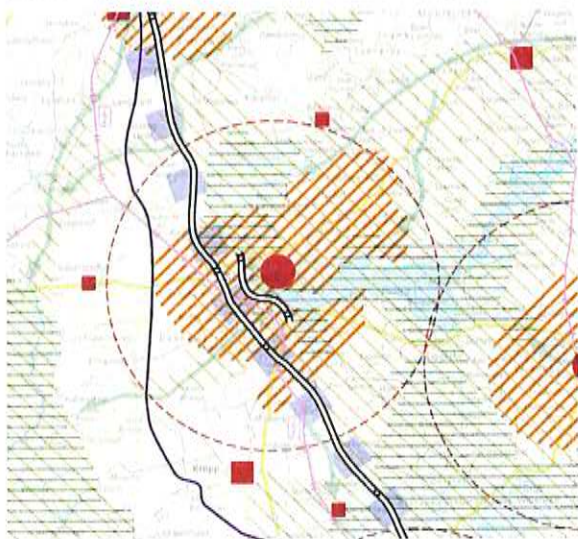
Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 152 (anteilig), 69/40 (anteilig) und 71/30 (anteilig) der Flur 5. Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. der Planzeichnung zum Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt. Das Plangebiet umfasst hierbei eine Größe von ca. 26.697 m².

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Landesentwicklungsplan 2021

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein (Fortschreibung vom 17.12.2021) bietet die Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes in den nächsten Jahren. Er beinhaltet für die Stadt Schleswig und das Plangebiet folgende Darstellungen.

Die Stadt Schleswig wird als Mittelzentrum (3.1.2) dargestellt. Zudem liegt Schleswig innerhalb eines Stadt- und Umlandbereiches im ländlichen Raum (2.4) und gilt als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung (4.7.2). Darüber hinaus liegt Schleswig an einer der Landesentwicklungsachsen, welche die besonderen Wachstumsperspektiven dieser Räume entlang der überregionalen Verkehrswege aufzeigen (2.5).



Im Folgenden werden die Ziele und Grundsätze des LEP dargestellt, die es bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 insbesondere zu berücksichtigen gilt. Um eine nachhaltige Entwicklungspolitik zu erreichen, sieht der LEP generell eine flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung mit einer Mobilisierung und Reaktivierung untergenutzter Flächen vor (2.1). Dabei sollen zentrale Orte die Versorgungs-, Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkte der ländlichen Räume darstellen und so Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben (2.3/2.4/3.1). Als Mittelzentrum dient die Stadt Schleswig damit der Versorgung der Bevölkerung seines Verflechtungsraumes mit Gütern und Dienst-

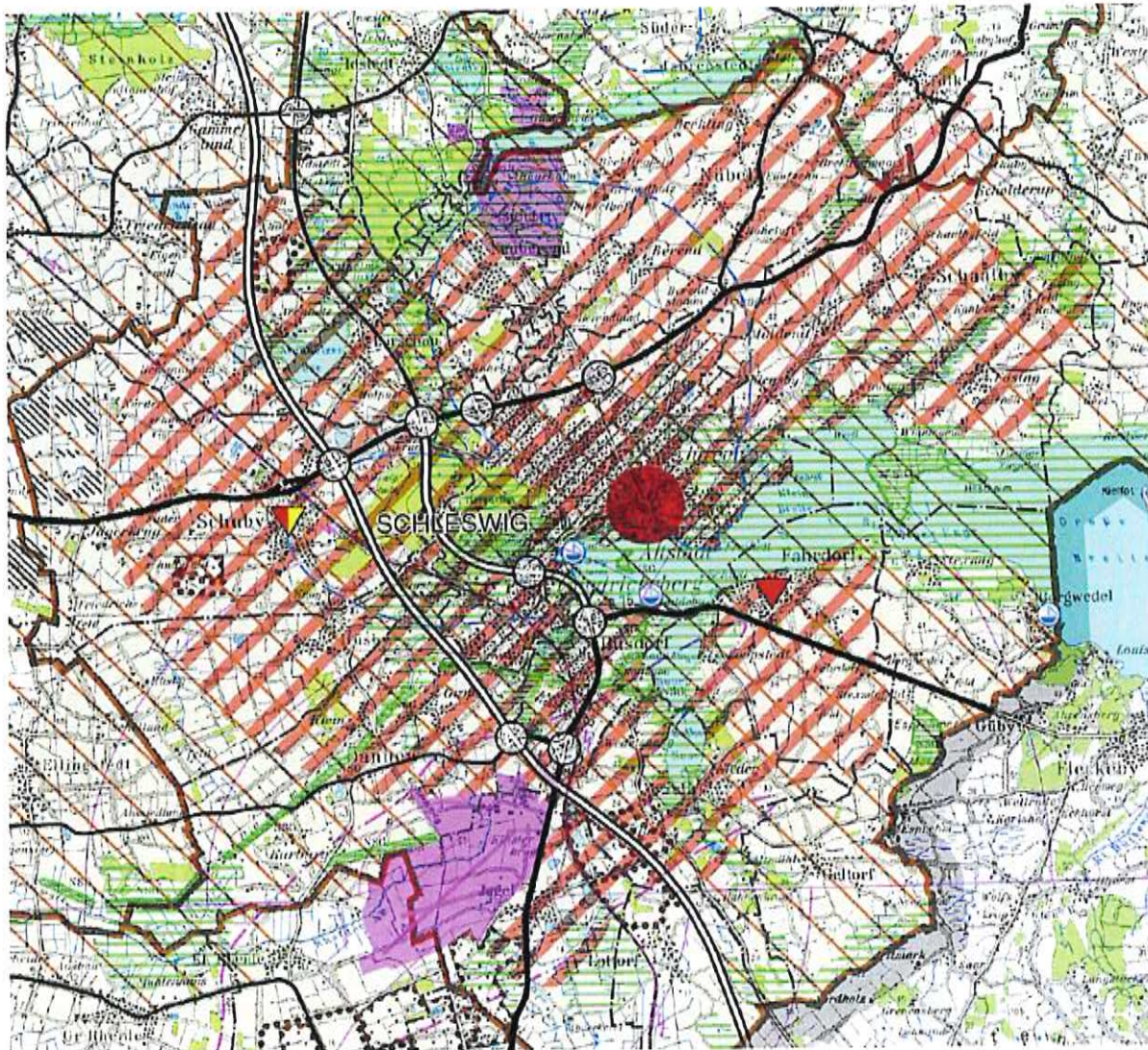
leistungen des gehobenen Bedarfs und bietet darüber hinaus regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen und ein vielfältiges und attraktives Angebot an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen und kulturellen Einrichtungen von regionaler Bedeutung (3.1.2/5.6). Dabei hat es auch entsprechend seiner Funktion in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur vorzuweisen. Versorgungseinrichtungen sollen dabei möglichst räumlich konzentriert im Siedlungskern bereitgestellt werden (3.1). Im Sinne einer energiesparenden und verkehrsvermeidenden Raumordnung strebt der LEP hier eine verstärkte Nutzungsdurchmischung an, sodass Wohnungen, Arbeitsstätten sowie private und öffentliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge für die Bevölkerung gut zu erreichen sein sollen (3.9/6.1). Für den Einzelhandel bedeutet dies auch eine gute, fußläufig erreichbare Einbettung in die Wohngebiete (3.10). Neben dem Einzelhandel soll auch ein bedarfsgerechtes, wohnort- oder arbeitsplatznahes Angebot an

Kindertagesstätten zur Verfügung gestellt werden und Seniorinnen und Senioren durch wohnortnahe Dienstleistungen die aktive Teilhabe am öffentlichen Leben ermöglicht werden (5.2/5.3). Mit seiner besonderen Verantwortung regionalen Wohnungsbedarf zu decken, soll die Stadt Schleswig laut dem LEP Dauerwohnraum für unterschiedliche Bedürfnisse und Ansprüche sicherstellen, wobei Maßnahmen der Innentwicklung vorrangig behandelt werden und nur in geringem Maß neue Flächen ausgewiesen werden sollen. Insbesondere bereits erschlossene Flächen im Siedlungsgefüge und leerstehende Gebäude sollten zur Nachverdichtung genutzt werden. Zudem sollen mögliche Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen berücksichtigt werden und eine kompakte und angemessene Bebauungsdichte realisiert werden (3.6). Durch eine angemessene Verdichtung durch die Nutzung von bestehenden Bauflächen und leerstehender oder leerfallender Bausubstanz soll auch das Ziel der täglichen Flächeninanspruchnahme von weniger als 1,3 Hektar pro Tag bis 2030 erreicht werden (3.9/6.2).

Insbesondere durch die Nutzung bestehender Gebäude und der Bereitstellung von Wohnraum in Kombination mit weiteren Nutzungen entsprechen die hier vorliegenden Planungen den Zielen und Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungs- und Innenentwicklung des LEP und tragen zu einer Weiterentwicklung der Stadt Schleswig als Mittelzentrum bei. Den übergeordneten Zielen der Raumordnung wird somit entsprochen.

2.2 Regionalplan – Planungsraum V

Im Regionalplan für den Planungsraum Schleswig-Holstein Nord (Planungsraum V), in dem die Stadt Schleswig liegt, sind Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung festgelegt. Der Regionalplan ist im Jahr 2002 in Kraft getreten.



Der Regionalplan stellt die Stadt Schleswig als Mittelzentrum (6.1 (1)) innerhalb eines Stadt- und Umlandbereichs im ländlichen Raum (4.3 (1)) dar. Darüber hinaus liegt Schleswig in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung (4.1 (1)).

Für Mittelzentren wie die Stadt Schleswig gibt der Regionalplan vor, dass diese Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sind. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der künftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden.

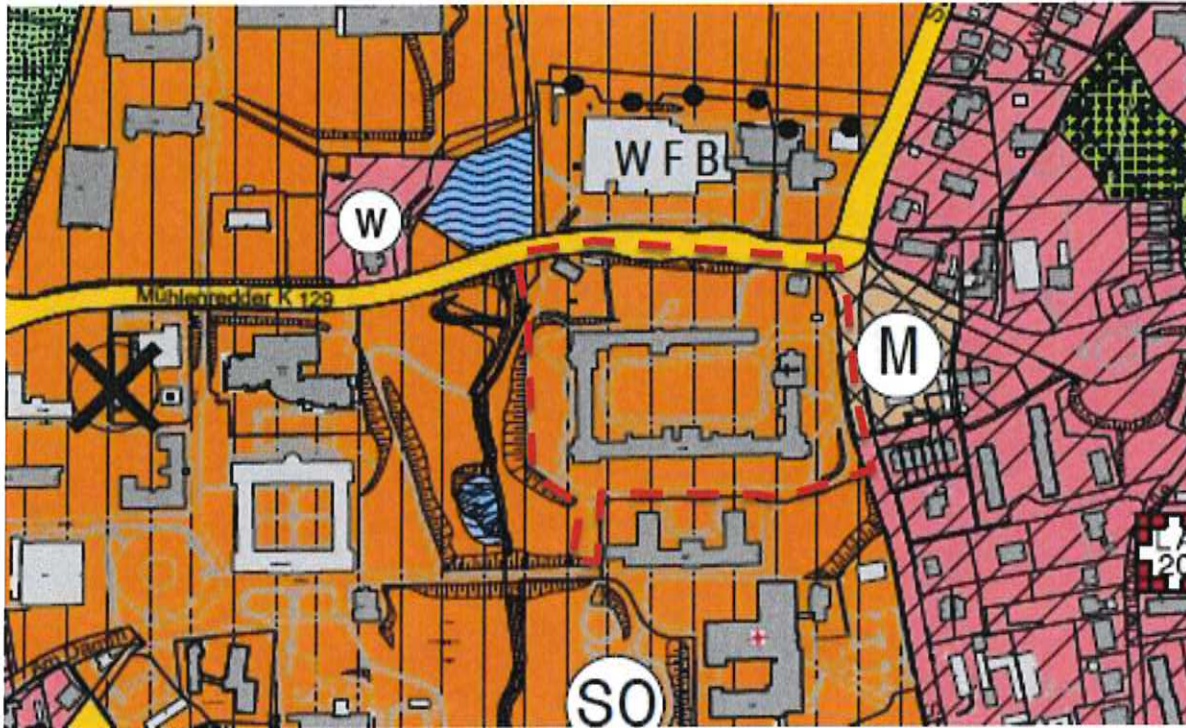
Stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum sollen grundsätzlich als die bedeutendsten Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren im Planungsraum sowie als die höherrangigen Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte für den ländlichen Raum gestärkt und weiterentwickelt werden. Ihre Entwicklungsimpulse sollen in den gesamten umliegenden ländlichen Raum ausstrahlen.

Durch die Entwicklung einer Mischung aus neuem Wohnraum sowie sozialen, kulturellen und gewerblichen Einrichtungen im Plangebiet, wird den Vorgaben des Regionalplans entsprochen und die Funktion Schleswigs als Mittelzentrum weiter gestärkt.

2.3 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan wurde 1996 von der Stadt Schleswig erlassen. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans liegt innerhalb einer als „Sonderbaufläche Fachklinik“ dargestellten Fläche. Die Sonderbaufläche erstreckt sich südlich über das gesamte Gelände der HELIOS Klinik und nördlich des Geltungsbereichs und des Mühlenredders bis zur südlichen Bebauung der Straße Drei Kronen. Östlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Mischbaufläche, auf der sich eine Tankstelle

sowie Autowaschanlage befinden. Östlich dieser Fläche ist eine großräumige Wohnbaufläche dargestellt. Die St. Jürgener Straße, welche sich bis zur Straßenmitte im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans befindet, wird im FNP im Norden der gemischten Baufläche und zu einem kleinen Teil im Süden der Wohnbaufläche zugeordnet.



Die im vorliegenden Bebauungsplan angestrebte Festsetzung eines Urbanen Gebietes lässt sich nicht aus der im gültigen Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebietsfläche entwickeln. Dem Entwicklungsgebot wird somit nicht entsprochen.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, wird der Flächennutzungsplan im Zuge einer Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt und wird für den vorliegenden Geltungsbereich zukünftig eine gemischte Baufläche darstellen.

2.4 Landschaftsplan

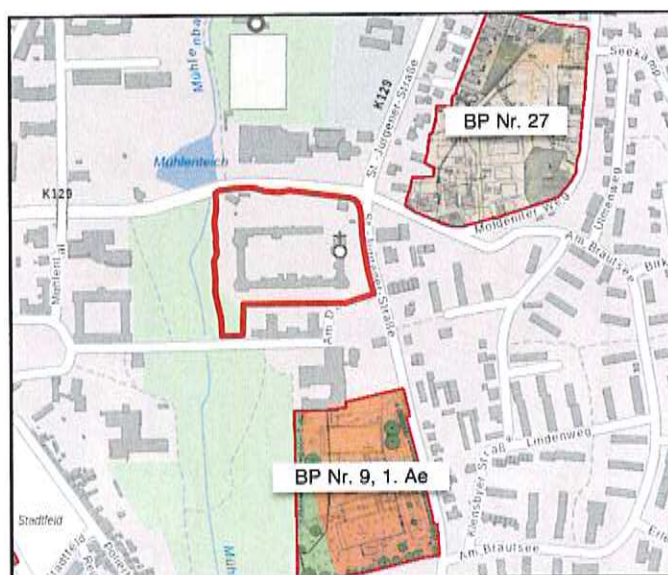
Der Landschaftsplan der Stadt Schleswig vom August 1990, zuletzt geändert am 02.08.1990, stellt für den Großteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans innerstädtische Grünflächen mit besonderem Baumbestand und einen Park oder eine parkartige Grünfläche dar. Die Flächen für die Gebäude des LKHs sind als Sondergebiet Landeskrankenhaus (LKH) dargestellt. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs befinden sich darüber hinaus Teile eines Laubwaldes. Als übergeordnetes Entwicklungsziel soll eine innerstädtische Grünfläche entwickelt werden, welche sich vertikal westlich des Geltungsbereiches zieht.



2.5 Geltendes Planrecht

Für das Plangebiet liegt kein gültiger Bebauungsplan vor.

Die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit würde sich daher nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) richten, da das Plangebiet von zusammenhängend bebauten Bereichen von eindeutigem Gewicht umgeben ist. Ein Vorhaben wäre zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.



Da die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB jedoch jeweils eine Einzelfallentscheidung ist und die hier vorliegende Planung planungsrechtlich abgesichert werden soll, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Südlich des Geltungsbereichs, nördlich des Dr.-Kirchhoff-Platzes und westlich der St. Jürgener Straße wurde bereits für den südlichen Teil des Klinikums der Bebauungsplan Nr. 9, 1. Änderung aufgestellt. Dieser setzt ein Sondergebiet „Klinikum“ fest. Westlich befindet sich zudem eine private Grünfläche.

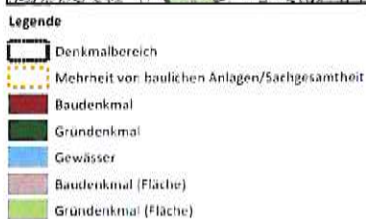
Nordöstlich des Geltungsbereichs befindet sich außerdem nordwestlich des Moldeniter Wegs der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27, der für das Gebiet des Klinkerhofes zwischen Weberstraße und Moldeniter Weg ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

2.6 Denkmalschutz

Gemäß dem Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein befindet sich das Plangebiet teilweise innerhalb eines Gartendenkmals. Das südliche Bestandsgebäude der HELIOS Klinik ist zudem als Baudenkmal gekennzeichnet. Im Zuge der Planung haben umfangreiche Abstimmungen zwischen der Stadt Schleswig, dem Denkmalpflegeamt sowie der Grundstückseigentümerin stattgefunden, um die Belange des Denkmalschutzes bei der vorliegenden Planung nach Möglichkeit zu berücksichtigen. Die zuständige Behörde für Denkmalschutz wird neben der Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch bei dem Baugenehmigungsverfahren beteiligt.



Schleswig, Stadt, Am Damm, Grünanlagen der ehem. "Irren-Anstalt", ONR 10812



Stand: 16.12.2021

2.7 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb bestehender FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete. Etwa einen Kilometer südlich liegen die FFH-Gebiete „Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe“ (FH DE 1423-394) sowie das Europäische Vogelschutzgebiet „Schlei“ (EGV DE 1423-491).

2.8 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes oder eines Naturschutzgebietes.

2.9 Waldflächen

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens nach § 4 (2) BauGB hat das Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung eine Stellungnahme zum Thema Waldbestand eingereicht.

Gemäß Stellungnahme ist der westliche Rand des Geltungsbereiches, als auch der in westliche Richtung darüberhinausgehende Bereich, mit Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes bestockt. Daraus ergibt sich ein gem. § 24 Abs. 1 LWaldG einzuhaltender Waldabstand, insbesondere für den geplanten Neubau im nördlichen Grundstücksbereich, der nicht eingehalten werden kann.

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei dem Gelände der alten Klinik um ein denkmalgeschütztes Areal. Durch den Denkmalstatus ändert sich die Waldeigenschaft faktisch nicht, jedoch sieht das Landeswaldgesetz für Gartendenkmäler gem. § 9 Abs. 9 LWaldG eine gesonderte Regelung hinsichtlich der Umwandlung von Waldflächen vor: *Die Umwandlung von Wald in denkmalgeschützten historischen Garten-, Park- und Friedhofsanlagen bedarf keiner Genehmigung nach Absatz 1. Die waldbesitzende Person hat die Umwandlung der zuständigen Forstbehörde vor Beginn der Maßnahmen anzuzeigen. (§ 9 Abs. 9 LWaldG).*

Diese Ausnahme dient der vereinfachten Wiederherstellung derartiger Gartendenkmäler, die häufig einer Verwilderung unterliegen und so schnell zu Wald werden. Die Umwandlung von Wald darf somit jedoch einzig der Parkgestaltung dienen und nicht bspw. einer Umwandlung zu Gunsten anderer Nutzungsarten.

Daraus folgt, dass ein gartendenkmalpflegerisches Konzept zur Umgestaltung der Waldflächen vorzulegen ist, sowie eine schriftliche Einverständniserklärung der zuständigen Denkmalschutzbehörde. Eine entsprechende Dokumentation ist der Forstbehörde vorzulegen. Der Waldstatus wird nach tatsächlicher Freianlagengestaltung aufgehoben und die Umwandlung ist der Forstbehörde anzuzeigen.

Im Rahmen eines gemeinsamen Abstimmungstermins zwischen Forstbehörde, plangebender Gemeinde und Bauherren wurde sich darauf verständigt, dass eine entsprechende Regelung in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen wird und das Einverständnis der Forstbehörde in Aussicht gestellt.

Die Waldflächen im Bereich des Hanges sowie im Bereich des Mühlenbaches bleibt von der Umwandlung unberührt und ist entsprechen zu erhalten. In Abstimmung mit der Forstbehörde wurde die Waldabstandsfläche ausgehend von der zukünftigen Waldkante nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Für den Bereich des unter Denkmalschutz stehenden Bestandsgebäudes wird zudem eine Unterschreitung des Regelwaldabstandes in Aussicht gestellt, sofern seitens der Bauaufsichtsbehörde keine Bedenken hinsichtlich des Brandschutzes bestehen.

2.10 Grundwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Trinkwassergewinnungsgebiet.

Gemäß den Erkenntnissen der Baugrundbeurteilung wurde bei Entnahme der Bodenproben kein Wasser angetroffen. Dennoch ist mit Stau-, Schichten-, Oberflächen- und Sickerwasser, das infolge der sehr geringen Wasserdurchlässigkeit des bindigen Bodens u.U. örtlich und zeitweilig bis in die Höhe des Geländes aufstauen kann, zu rechnen.

Gem. der Baugrunduntersuchung ist eine Versickerung in Teilen des Geländes in Form von Schächten, Rigolen oder Mulden möglich.

2.11 Baugrund

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Baugrunduntersuchung durchgeführt. Hierzu wurden innerhalb des Plangebietes 12 Kleinrammbohrungen bis in die Tiefe von max. 6,0 m unter Geländeoberfläche niedergebracht.

Demnach sind die Baugrundverhältnisse im Gebiet überwiegend durch Mutterböden und Auffüllungen, gefolgt von Geschiebelehm und Sanden gekennzeichnet. Der Mutterboden und die örtlichen humosen Auffüllungen sind setzungsverursachend. Bei den gewachsenen Sanden handelt es sich um schwach schluffige Fein- und Mittelsande. Die Sande standen nach Einstufung entsprechend dem Bohrfortschritt

in locker-mitteldichter und mit zunehmender Tiefe in mitteldichter Lagerung an. Sämtliche Sande stellen einen gut tragfähigen Baugrund dar.

Zusammenfassend kommt die Baugrunduntersuchung zu dem Ergebnis, dass die Oberböden (Mutterböden/ Auffüllungen) als Gründungsträger generell ungeeignet sind. Die unterhalb der Oberböden vorhandenen Sande und Geschiebelehme sind, sofern die bindigen Böden in wenigstens steifer Konsistenz anstehen, als Gründungsträger für Flachgründungen prinzipiell geeignet. Die angetroffenen Sande sind wenig zusammendrückbar und somit für die Bebauung mit üblichen Geschossigkeiten/ Lasten von Einfamilienhäusern prinzipiell geeignet. Generell sind somit Flachgründungen ggf. verbunden mit einem partiellen Kiessandersatz bzw. einer Komplettsanierung der weichen Schluff möglich. Somit wird im Rahmen der Bauarbeiten ein Abtragen der Oberbodenschicht im Bereich der geplanten Neubauten erforderlich, hierbei handelt es sich jedoch um die standardmäßige Baufeldbereinigung. Grundsätzlich gilt jedoch im Rahmen der vorliegenden allgemeinen Bewertung, dass die vorgenannte Beurteilung nicht von einer Überprüfung der Baugrundverhältnisse im Einzelfall entbindet und der danach notwendigen Beurteilung der Wechselbeziehung Baugrund – Bauwerk.

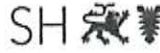
2.12 Kampfmittelverdacht

In Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienstes des Landes Schleswig-Holsteins, Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung, wurde eine Überprüfung des Plangebietes auf Kampfmittelverdacht vorgenommen. Hierzu wurden Kriegsluftbilder und historische Daten ausgewertet. Hierbei konnte in Teilbereichen Hinweise auf eine militärische Nutzung, bzw. das Vorhandensein von militärischen Objekten auf den ausgewerteten Luftbildern identifiziert werden. Konkrete Bombenblindgängerhinweispunkte konnten jedoch nicht festgestellt werden. Für einen Teil des Plangebietes besteht gemäß Auswertungsergebnis ein Kampfmittelverdacht (siehe rot schraffierten Bereich). Demzufolge muss vor Beginn von Bauarbeiten eine Überprüfung mittels Sondiertechnik erfolgen, um den Kampfmittelverdacht auszuräumen.

Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem

Kampfmittelinformationssystemkarte: 1:1.500

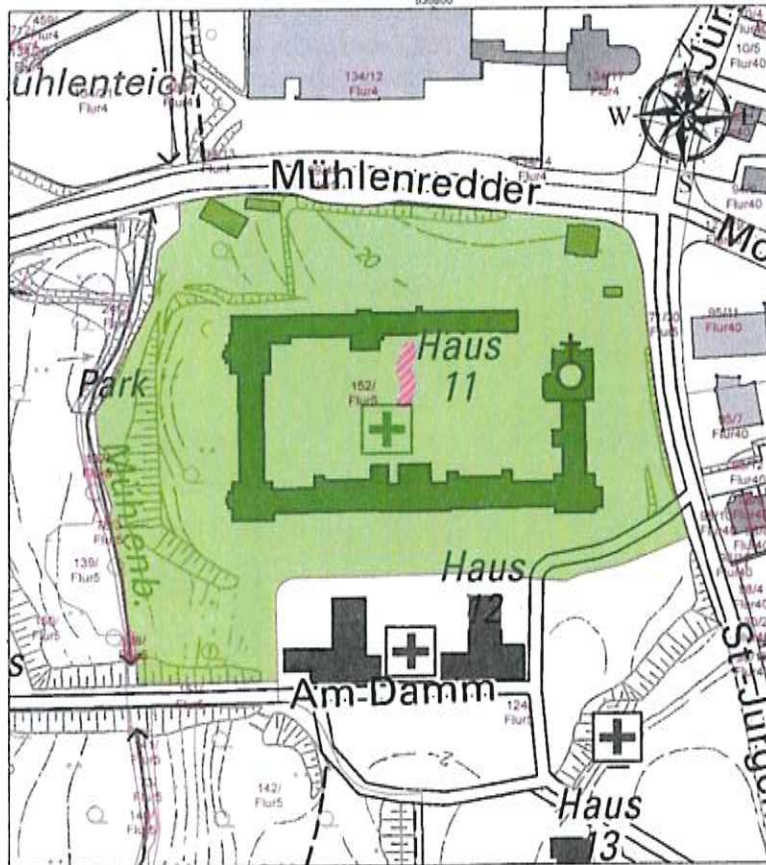
Erstellt am: 19.04.2022
 Flurstück: 8
 Flur: 152
 Gemarkung: Schleswig
 ETRS 1989 UTM Zone 32N



Schleswig-Holstein
 Ministerium für Inneres,
 Ländliche Räume,
 Integration und Gleichstellung

Luftbildauswertung: Stiller
 luftbilddauswertung@msz.landsh.de
 Telefon: 04345-4049-3
 Telefax: 04345-4049-426
 630800

Sachgebiet 231
 Kampfmittelräumdienst
 Ihr Zeichen: ...
 Ihre Nachricht vom: 20.12.2021
 Aktenzeichen: LBA-2021-4118
 Meine Nachricht vom:



Flurstücke 2022/01
 3 keine Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung
 9 mittlere Fläche (Kampfmittelverdachtsfläche)

Hinweis
 Das Ergebnis dieser Auswertung können Sie auf
 Anfrage auch digital als .shp-Datei erhalten.



3 Bestand

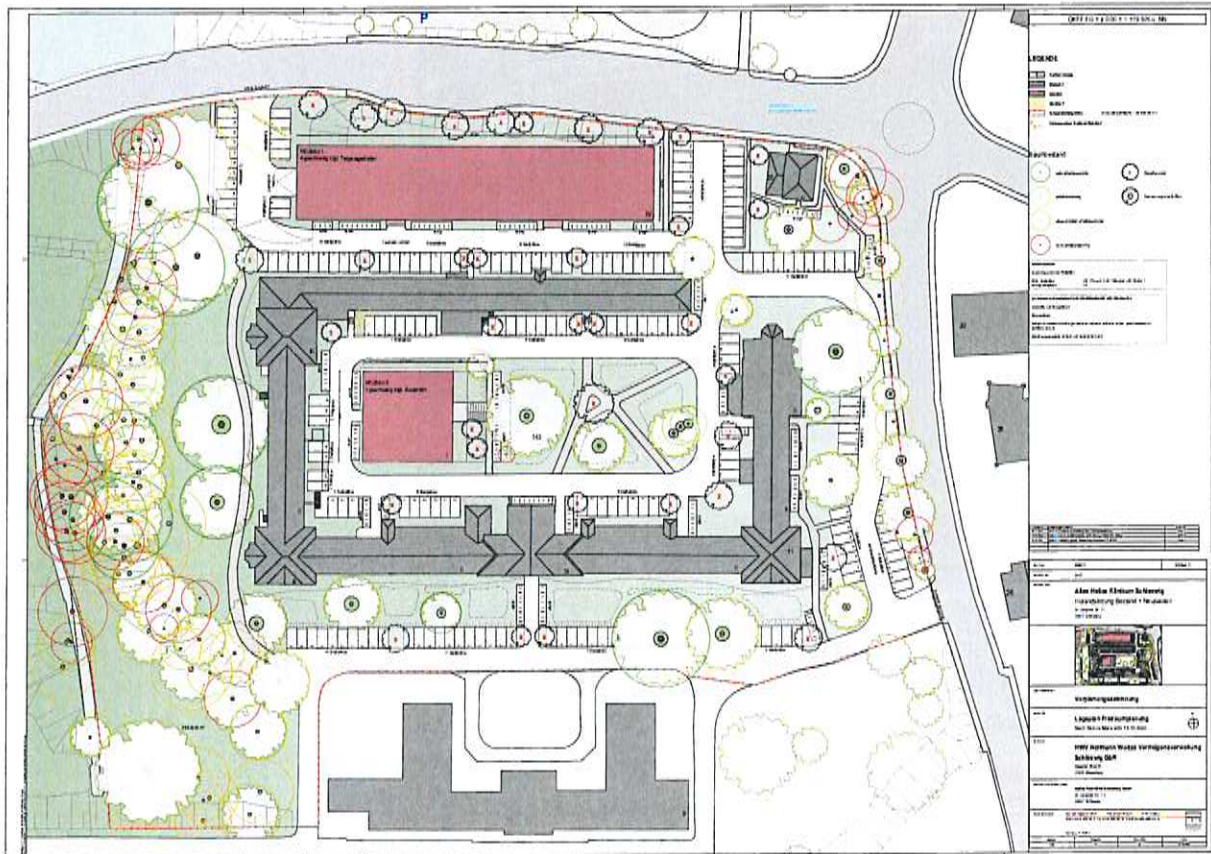
Das etwa 2,7 ha große Plangebiet liegt im Nordosten in der Stadt Schleswig, etwa einen Kilometer nördlich der Altstadt an der Kreuzung Mühlenredder/ St. Jürgener Straße. Auf dem Gelände befindet sich ein mehrgeschossiger Bestandsbau des HELIOS Klinikums Schleswig, der um einen Innenhof herum eine Art Blockrand ausbildet. Nordöstlich im Geltungsbereich, unmittelbar an der Kreuzung, befindet sich das Einzelgebäude des Kunstvereins Schleswig und Umgebung e. V. welches aktuell noch genutzt wird. Ein weiteres Gebäude befand sich im Nordwesten am Mühlenredder, dieses wurde jedoch bereits abgerissen. Im Rest des Geltungsbereichs sowie im Innenhof des Blockbaus befinden sich umfangreiche Grünflächen mit umfassendem Baumbestand. An die westliche Grenze des Geltungsbereichs grenzt zudem der Böschungsbereich oberhalb des Mühlenbachs. Der außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Mühlenbach samt Uferbereich stellt dabei einen übergeordneten Grünzug in Nord-Süd-Richtung dar.

Südlich und westlich des Plangebietes befinden sich weitere umfassende Anlagen des HELIOS Klinikums Schleswig mit mehreren Solitärbauten. Nördlich grenzen die Schleswiger Werkstätten der Norddeutschen Gesellschaft für Diakonie mit einem großen Gebäudekomplex an. Weiter nördlich davon befinden sich Grünflächen sowie Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern. Östlich befindet sich eine Tankstelle mit Auto-Waschanlage sowie ein großräumiges Wohngebiet mit Einzel- und Mehrfamilienhäusern.

4 Inhalt der Planung

4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Das geplante Vorhaben sieht eine Mischung aus verschiedenen Nutzungen vor, welche über die bestehende Bebauung, sowie über zwei geplante Neubauten verteilt werden sollen. Das Nutzungskonzept beinhaltet hierbei neben Büro- und Verwaltungsräumen auch Räumlichkeiten für Arztpraxen, Wohnflächen, eine Versammlungsstätte sowie eine Kindertagesstätte. Die nachstehende Abbildung zeigt den Entwurfsstand vom März 2023 (erarbeitet durch das Büro Reinhard Hagemann GmbH).



Die bestehende Bebauung soll hierbei durch einen quadratischen, eingeschossigen Neubau innerhalb der bisherigen Hoffläche, sowie einen viergeschossigen Riegelbau im nördlichen Teil des Plangebietes entlang der Straße Mühlenredder ergänzt werden. Für den nördlichen Riegelbau ist zudem eine Unterbauung für eine Tiefgarage vorgesehen.

Durch den Riegelbau im nördlichen Teil des Plangebiets soll eine straßenbegleitende Bebauung geschaffen werden, durch die eine klare Raumkante ausgebildet wird. Die im Innenhof der Bestandsbebauung vorgesehene eingeschossige Bebauung soll zudem das vorhandene Ensemble ergänzen.

Die exakte Verteilung der unterschiedlichen Nutzungen ist zum derzeitigen Planungsstand nicht abschließend festgelegt und soll auch zukünftig flexibel gehandhabt werden können, weshalb auf eine Feinsteuerung der räumlichen Verteilung der einzelnen Nutzungsbausteine im Sinne einer planerischen Zurückhaltung verzichtet wird. Das Ziel einer angestrebten urbanen Nutzungsmischung spiegelt sich auch in der Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) wider.

Im Rahmen des Vorhabens wird eine teilweise Rodung des Baumbestandes notwendig, um die Neubauten und geplante offene Stellplatzanlagen zu ermöglichen. Dies ist Untersuchungsgegenstand des freiraumplanerischen Fachbeitrags sowie der Freianlagenplanung und wurde mit den zuständigen Fachdienststellen abgestimmt.

Die geplante Nachnutzung der Bestandsbebauung sowie die Errichtung ergänzender Gebäude wird durch einen qualifizierten Freianlagenplan vervollständigt, der die Schaffung und Anordnung von

offenen Stellplätzen sowie eine Durchgrünung des Geltungsbereiches sicherstellt. Hierbei werden die Belange des Gartendenkmals umfangreich berücksichtigt.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Zur planungsrechtlichen Absicherung des angestrebten Nutzungskonzeptes wird ein Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO festgesetzt. Das Urbane Gebiet dient, gem. § 6a Abs. 1 BauNVO, dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss hierbei gleichwertig sein.

Gem. § 6a Abs. 2 BauNVO sind in Urbanen Gebieten Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sowie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ebenso wie sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke, allgemein zulässig.

Die angestrebte Nutzungskonzept des hier vorliegenden Vorhabens entspricht somit dem Zulässigkeitskatalog des § 6a BauNVO.

Aufgrund des angestrebten gemischten Nutzungskonzeptes eignen sich die übrigen Baugebietstypen gem. §§ 2-6 und 7-11 BauNVO nicht, bzw. nur teilweise für die planungsrechtliche Absicherung des angestrebten Nutzungskonzeptes.

Zur weiteren Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

„In dem Urbanen Gebiet (MU) sind die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sowie Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.1)

Die Feinsteuerung der planungsrechtlich zulässigen und unzulässigen Nutzungen im Plangebiet ist aus städtebaulicher Sicht geboten, da sich durch Nutzungen wie Bordellen und bordellartigen Betrieben, bzw. Räumen, die auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, negative Auswirkungen auf das Plangebiet und seine Umgebung ergeben können.

Die durch die ausgeschlossenen Betriebe entstehenden Fehlentwicklungen können u.a. eine Beeinträchtigung des Stadtbildes beinhalten, wenn sich die Betriebe im Erdgeschoss ansiedeln und mit aggressiver Werbung durch Leuchtreklame bei Verzicht auf eine ansprechende Schaufenstergestaltung Kunden anzuwerben versuchen. Da Einrichtungen wie Bordellen grundsätzlich ein negatives Image anhaftet, können sich zudem nachbarschaftliche Konflikte mit Nutzungen ergeben, die aufgrund eines Kunden- und Besucherverkehrs auf ein eher repräsentatives Umfeld angewiesen sind. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind zudem nicht mit den Belangen des Denkmalschutzes und den hierfür notwendigen Umgebungsschutz vereinbar.

Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt zudem zum einen aus städtebaulichen Gründen, da die für Tankstellen typische Typologie nur unzureichend in die geplante Bebauung integriert werden könnte und klar den Zielen des Denkmalschutzes entgegenstehen würde. Zum anderen ergeben sich durch Tankstellen mit ihrem häufig 24-stündigen Betrieb und den damit verbundenen Kundenverkehren große Störwirkungen auf die geplante Wohnbebauung. Der Ausschluss von Tankstellen ist zudem insofern vertretbar, da östlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite der St. Jürgener Straße bereits eine Tankstelle vorhanden ist und die Versorgung des Gebietes somit bereits in unmittelbarer Nähe sichergestellt ist.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Zur planungsrechtlichen Sicherung des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes wird das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet durch Festsetzungen zur maximal überbaubaren Grundstücksfläche in Form einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie zur maximal zulässigen Anzahl der Geschosse bzw. maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt.

4.3.1 Grundflächenzahl

Um das Maß der baulichen Nutzung und die mögliche Versiegelung von Flächen planungsrechtlich zu steuern, wird eine zulässige Grundflächenzahl sowie Überschreitungsmöglichkeiten für diese festgesetzt. Auf diese Weise wird zum einen sichergestellt, dass die städtebauliche Grundidee planungsrechtlich umsetzbar ist und zum anderen wird ein möglichst schonender Umgang mit den Schutzgütern Boden und Fläche gewährleistet.

Um das mit der Stadt Schleswig abgestimmte städtebauliche Konzept zu ermöglichen, wird für das Urbane Gebiet (MU) eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Demnach dürfen für hochbauliche Anlagen bis zu 40 % des Urbanen Gebietes überbaut werden.

Darüber hinaus wird eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ für bauliche Nebenanlagen sowie offene Stellplatzanlagen, ihre Zufahrten und Wege festgesetzt. Die Regelung hierzu erfolgt über eine textliche Festsetzung:

„Im MU ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) für Tiefgaragen und ihre Zufahrten sowie andere unterirdische Räume sowie Wege, oberirdische Stellplätze und die erforderlichen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,65 zulässig“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.2)

Die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis zu 0,65 ist notwendig um die vorgesehenen Stellplätze, Zufahrten und Wegeverbindungen planungsrechtlich zu ermöglichen. Die in § 17 BauNVO definierten Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden demnach unterschritten, da für das MU eine Grundflächenzahl von bis zu 0,8 als Orientierungswert angegeben wird.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) kann gem. § 16 Absatz 3 BauNVO verzichtet werden, da diese aufgrund der Festsetzung einer GRZ in Kombination mit der als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit einer maximalen Gebäudehöhe nicht erforderlich ist. Im Hinblick auf diese Festsetzung ist eine Überschreitung der in § 17 Absatz 1 BauNVO zulässigen GFZ von 3,0 im vorliegenden Fall bei Ausnutzung der festgesetzten maximalen Vollgeschosse nicht gegeben.

4.3.2 Geschosszahlen und Gebäudehöhen

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird neben der festgesetzten Grundflächenzahl auch über eine maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen bzw. maximal zulässige Gebäudehöhen definiert. Hierbei wird zwischen den einzelnen Gebäudeteilen differenziert. Für den geplanten Gebäuderiegel im Norden des Plangebietes wird eine maximale Gebäudehöhe von 35 m über Normalhöhennull (üNHN) festgesetzt, was bei einer Geländehöhe von etwa 20 m üNHN eine Gebäudehöhe von etwa 15 m über Gelände bedeutet. Ergänzend wird die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen auf 4 begrenzt.

Für das solitäre Bestandsgebäude im Nordosten des Geltungsbereiches wird bestandskonform eine Gebäudehöhe von 31,5 m üNHN und maximal zwei zulässige Vollgeschosse festgesetzt.

Für den blockrandartigen Bestandsbau im zentralen bzw. südlichen Teil des Geltungsbereiches wird für den nördlichen, von Westen nach Osten verlaufenden Gebäuderiegel, eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 29,5 m üNHN und ein zulässiges Vollgeschoss festgesetzt. Für den nordöstlichen Kopfbau des Bestandsgebäudes wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 36,5 m üNHN bei zwei Vollgeschossen festgesetzt. Der übrige Teil des Bestandsgebäudes wird auf maximal 35,5 m üNHN festgesetzt und die zulässige Anzahl an Vollgeschossen auf drei festgelegt. Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe für die Bestandsbauten beinhaltet einen geringfügigen Puffer um evtl. erforderliche Sanierungsmaßnahmen der Dachflächen zu ermöglichen.

Der geplante Neubau im Innenhof des Bestandsgebäudes wird bei einem zulässigen Vollgeschoss auf 25 m üNHN begrenzt.

Um eine gewisse bauliche Flexibilität zu ermöglichen, wird zudem eine textliche Festsetzung bezogen auf die Gebäudehöhen getroffen:

„Technische oder sonstige erforderliche Aufbauten, wie Treppenträume, sind oberhalb der Oberkante der festgesetzten Gebäudehöhe (Oberkante Dach), bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.“

Aufbauten und deren Einhausung und Fahrstuhlüberfahrten sind mindestens 1,5 m von der Außenfassade zurückzusetzen.“ (Vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.1)

Durch die textliche Festsetzung zur Überschreitung der Gebäudehöhen für technische Aufbauten wird das Unterbringen technisch notwendiger Anlagen, die meist erst im Rahmen der konkreten Objektplanung konkretisiert werden, ermöglicht und durch die Vorgabe zum Zurückspringen von der Gebäudekante zugleich eine ortbildverträgliche Ausführung gesichert. Eventuell erforderliche Überschreitungen der Gebäudehöhen im Bereich der Bestandsgebäude unterliegt unabhängig von den textlichen Festsetzungen dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

4.4.1 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

Die Baugrenzen werden hierbei, in Abstimmung mit der Stadt Schleswig, annähernd baukörperbezogen festgesetzt. Auf diese Weise soll das zwischen Stadt und Bauherren abgestimmte Bebauungskonzept planungsrechtlich gesichert werden und zugleich eine gewisse Flexibilität bei der genauen Anordnung der neu entstehenden Baukörper erhalten bleiben. Die bestehende Bebauung wird im Sinne einer Bestandssicherung ebenfalls baukörperbezogen festgesetzt. Die maximal mögliche dreidimensionale Ausdehnung der einzelnen Baukörper wird somit über die Baugrenzen sowie die maximal zulässigen Gebäudehöhen bzw. Geschossanzahlen gesteuert.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept wurde hierbei zwischen dem Bauherren und der Stadt Schleswig abgestimmt. Es ist die Schaffung eines viergeschossigen Riegelbaus an der Nordgrenze des Geltungsbereiches, entlang des Mühlenredders vorgesehen. Hierdurch wird eine klare Raumkante geschaffen und der vorhandene Bestand durch einen modernen Bau ergänzt. Desweiteren ist im Innenhofbereich die Realisierung eines eingeschossigen Gebäudes mit nahezu quadratischem Grundriss vorgesehen, welcher sich in die bestehende Bebauung einfügt. Insgesamt fügen sich die geplanten Gebäudehöhen in den Bestand, die Umgebung und das Ortsbild ein.

Um bei der Realisierung der Neubauten bzw. der Umnutzung der Bestandsbauten eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen, wird neben einer nahezu baukörperbezogenen Festsetzung der Baugrenzen eine Überschreitungsmöglichkeit für Balkone und Terrassen per textlicher Festsetzung gesichert.

„Im MU sind ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m und durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m auf höchstens einem Drittel der Länge der Fassade jeden Geschosses zulässig.“ (Vgl. textliche Festsetzung Nr. 3.1)

4.5 Erschließung/ Geh- und Leitungsrecht

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt von Osten über die St. Jürgener Straße sowie von Norden über die Straße Mühlenredder. Die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Flächen der St. Jürgener Straße sowie des Mühlenredders werden bestandskonform als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Zu- und Abfahrten von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf das Gelände sind hierbei über die bestehende Zufahrt im Südosten des Geltungsbereiches, sowie über eine geplante Zufahrt im Nordwesten des Plangebietes zum Mühlenredder vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes werden im Zuge des Vorhabens etwa 200 oberirdische Stellplätze realisiert, um eine ausreichende Versorgung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sicherzustellen. Ergänzend zu den oberirdischen Stellplätzen, ist die Schaffung unterirdischer Stellplätze in einer Tiefgarage unterhalb des geplanten Riegelbaus im Norden des Geltungsbereiches mit weiteren 55 Stellplätzen geplant.

Um eine ortsbildverträgliche Realisierung von offenen Stellplätzen zu gewährleisten, werden im vorliegenden Bebauungsplan Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten festgesetzt. So wird die Schaffung von ausreichend Stellplätzen für die angestrebte Nutzungsmischung ermöglicht und zugleich durch eine ergänzende textliche Festsetzung eine ungeordnete Realisierung von Stellplätzen ausgeschlossen:

„Im MU sind Stellplätze und ihre Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze und ihre Zufahrten „St“ zulässig.“ (Vgl. textliche Festsetzung Nr. 4.1)

Der konkrete Nachweis und die Prüfung der erforderlichen Stellplätze erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Um die Belange des Denkmalschutzes weiter zu berücksichtigen, wird zudem durch eine ergänzende textliche Festsetzung sowie eine Regelung im städtebaulichen Vertrag geregelt, dass Stellplätze innerhalb des Geltungsbereiches lediglich in dem Umfang realisiert werden dürfen, der den bauordnungsrechtlichen Vorgaben entspricht und Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches zuzuordnen sind. So soll eine Realisierung von Stellplätzen aus monetären Gründen zur Vermietung an Plangebietsexterne Nutzer unterbunden werden.

„Tiefgaragenstellplätze und oberirdische Stellplätze sind in dem MU nur für Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches und bis zu der bauordnungsrechtlich zulässigen Anzahl zulässig.“ (Vgl. textliche Festsetzung Nr. 4.2)

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, um die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die verkehrliche Situation und die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes zu untersuchen.

Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit des Straßenverkehrsnetzes, wurden die vorhandenen Verkehrsstärken durch eine Verkehrserhebung erfasst. Die allgemeine Verkehrsentwicklung im Straßennetz für den momentan in der Verkehrsplanung üblichen Prognosehorizont 2030/2040 wird auf Grundlage von strukturellen und demographischen Daten sowie statistischen Daten zum Verkehrsverhalten prognostiziert. Hieraus ergibt sich zunächst der Prognose-Nullfall. Für den Prognose-Planfall 2030 wurde das Verkehrsaufkommen des Vorhabens bzw. der möglichen Nutzungen und dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen abgeschätzt. Auf dieser Grundlage wurde der Nachweis des Verkehrsflusses überprüft und die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen berechnet.

Bei der Beurteilung des zukünftigen Verkehrsaufkommens nach Umsetzung der Planung, wurden die Nutzungen Wohnen, Arztpraxen, Kindertagesstätte, Versammlungsstätte und Büro- und Verwaltungsräume differenziert betrachtet. Hieraus wurde das zu erwartende Gesamtverkehrsaufkommen des Vorhabens abgeleitet.

Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Straßenverkehrsflächen erfolgt nach dem *Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen*, hierbei erfolgt eine Einstufung in die Qualitätsstufen QSV A bis QSV F. Grundlage der Leistungsfähigkeitsberechnung sind die ermittelten Bemessungsverkehrsstärken der Analyse 2021, der Prognose-Nullfalls sowie des Prognose-Falls 2030. Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Knotenpunkte der äußeren Erschließung in der Lage sind, die Verkehre des Prognose-Planfalls 2030 mit einer sehr guten Qualitätsstufe QSV A bzw. QSV B abzuwickeln. Der lichtsignalisierte Knotenpunkte *Mühlenredder/ St. Jürgener Straße/ Moldeniter Weg* weist die befriedigende Qualitätsstufe QSV C auf. Somit ist auch dieser Knotenpunkt in der Lage, den anfallenden Verkehr leistungsfähig abzuwickeln.

Aus verkehrsplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 110. Es wird empfohlen den Erschließungsknotenpunkt *Mühlenredder/ Zufahrt Schleswiger Werkstätten/ Grundstückszufahrt* als vorfahrtgeregelte Kreuzung mit Linksabbiegerstreifen auszubauen. Dabei wären die Bemaßungen der Linksabbiegestreifen gemäß der *RASt 2006* zu berücksichtigen sowie die Einhaltung der Sichtdreiecke in der weiteren Entwurfsplanung sicherzustellen. Ein Ausbau der bestehenden Straßenverkehrsflächen ist jedoch nicht zwingend erforderlich, da auch ohne einen Ausbau eine ausreichende Verkehrsflussqualität erreicht wird.

Weiterhin wird empfohlen an der ursprünglich ebenfalls geplanten dritten Zufahrt im nordöstlichen Grundstücksbereich um Bereich des Mühlenredders ausschließlich die Fahrbeziehung Rechts-rein und Rechts-raus zuzulassen, um eine negative Beeinflussung des benachbarten lichtsignalisierten Knotenpunktes *Mühlenredder/ St. Jürgener Straße/ Moldeniter Weg* sicher auszuschließen. Im Zuge des Planverfahrens wurde die ursprünglich geplante dritte Zufahrt verworfen, weshalb diese Empfehlung gegenstandslos wird.

Um den Verkehrsfluss im Bereich des Mühlenredders nicht weiter einzuschränken, die Verkehrssicherheit zu gewährleisten und den Erhalt der Baum- und Pflanzstrukturen im nördlichen Teilbereich des Plangebietes entlang des Mühlenredders zu sichern, wird für einen Teilbereich entlang der nördlichen

Baugebietsgrenze ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. So wird sichergestellt, dass lediglich das für diesen Teilbereich abgestimmte und gutachterlich überprüfte Erschließungskonzept umsetzbar ist.

Um die Erschließung des Bestandsgebäudes südlich des Geltungsbereiches auch zukünftig sicherzustellen, wird im Bereich der inneren Erschließung im südlichen Teil des Plangebietes zudem ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, da das Gebäude bereits heute von der St. Jürgener Straße aus erschlossen wird. Zur weiteren Konkretisierung des GFL-Rechts wird eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) umfasst die Befugnis des Eigentümers des Flurstücks 124 eine Zufahrt und Zuwegungen zum Flurstück 124 anzulegen und unterhalten sowie das Flurstück 124 mit Leitungen an die öffentliche Straßenverkehrsfläche anzuschließen.“ (Vgl. Textliche Festsetzung Nr. 5.1)

„Geringfügige Abweichungen von dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht können zugelassen werden.“ (Vgl. textliche Festsetzung Nr. 5.2)

Die erforderlichen Baulasten bzw. Grunddienstbarkeiten werden final auf privatrechtlicher Ebene geregelt. Es wurden bereits Verhandlungen geführt und die Eintragung der Baulasten/ grundbuchrechtliche Eintragung wird zeitnah erfolgen.

4.6 Ver- und Entsorgung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Entwässerungsplanung für den Geltungsbereich durchgeführt. Hierbei wurde sowohl die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers als auch des anfallenden Niederschlagswassers berücksichtigt. Im Vorfeld zur Erstellung der Entwässerungsplanung hat sich das beauftragte Fachplanungsbüro mit der Unteren Wasserbehörde und den Stadtwerken abgestimmt. Demnach ist eine erhebliche Reduzierung der Einleitmengen in den, westlich des Plangebietes gelegenen, Mühlenbach gewünscht. Das anfallende Niederschlagswasser darf gedrosselt auf maximal 10 l/s aus dem Geltungsbereich in den Mühlenbach eingeleitet werden.

Bei der Erstellung der Entwässerungsplanung wurde auf das vorliegende Bodengutachten zurückgegriffen. Die Baugrundverhältnisse im Plangebiet sind überwiegend durch Mutterböden und Auffüllungen, gefolgt von Geschiebelehm und Sanden bis zur Endteufe gekennzeichnet. Während der Erkundungsarbeiten wurde kein Wasser angetroffen. Dennoch ist mit Stau-, Schichten-, Oberflächen- und Sickerwasser, das infolge der sehr geringen Wasserdurchlässigkeit des bindigen Bodens u.U. örtlich und zeitweilig aufstauen kann, zu rechnen. Generell ist eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich.

Ver- und Entsorgungsleitungen

In der Straße Mühlenredder befindet sich ein öffentlicher Regenwasserkanal DN 400, der das Niederschlagswasser in Richtung Westen leitet. In der St. Jürgener Straße befindet sich ein öffentlicher SW-Kanal DN 200 und ein öffentlicher Regenwasserkanal DN 300. Die beiden Kanäle leiten das Abwasser in Richtung Norden weiter. Für die privaten Leitungen auf dem privaten Grundstück sind nur die Verläufe der Kanäle sowie die Schachthöhen bekannt. Die Dimensionierung der privaten Leitungen ist unbekannt und ist im Rahmen der Baugenehmigung hydraulisch zu überprüfen. Die restlichen Ver- und Entsorgungsunternehmen sind im Rahmen der Entwurfsplanung abzufragen.

Regenwasserableitung

Im Bestand wird das Plangebiet derzeit über ein privates Regenwasserkanalnetz entwässert. Hierbei wird das anfallende Regenwasser in den Mühlenbach eingeleitet. Im Zuge der Neuentwicklung des Plangebietes soll die Entwässerung neu hergestellt bzw. an aktuelle Anforderungen angepasst werden. Dabei soll v.a. der Mühlenbach entlastet werden. Die geplante Entwässerung des Plangebietes wurde daher unter der Prämisse der kompletten Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers entwickelt. Dabei wurde das gesamte Plangebiet in vier Teilentwässerungssystem unterteilt (siehe Hierzu Anlage 1.1 der Entwässerungsplanung).

Der **Bereich Süd** wird an eine Muldenversickerung angeschlossen. Die Mulden erhalten hierbei Notüberläufe, die das Niederschlagswasser über das Bestandsnetz im Fall einer Überlastung führen. Die geplanten Mulden erhalten Verbindungen, um die kompletten Rückstauvolumina ausnutzen zu können. Der Zustand der Bestandsleitungen ist im Zuge der Bauausführung zu überprüfen.

Für den **Bereich Innenhof** ist eine Kombination aus Mulden- und Rigolenversickerung vorgesehen. Ein Teil der Verkehrsflächen soll das Regenwasser zu vier Mulden führen. Hierfür soll die obere Lehmschicht teilweise durchgestoßen werden. Das Niederschlagswasser von den Dachoberflächen, die in Richtung Innenhof entwässern, sowie von einem Bestandsgebäude, sowie den übrigen Verkehrsflächen im Innenhof und im nordöstlichen Bereich wird mittels zwei Rigolen unterhalb der Fahrbahn versickert. Das Wasser soll vorgereinigt werden. Dafür können z.B. Klärschächte, Sedipipe-Anlagen usw. verwendet werden. Eine Konkretisierung erfolgt auf Ebene der Bauausführung.

Die Verkehrs- und Stellflächen im **Bereich Ost** sollen mittels Regenwasserkanal an den Mühlenbach angeschlossen. In diesem Bereich wird auf eine Versickerung des Regenwassers verzichtet, um den naturnahen Abflussbeiwert von 3,4 % möglichst zu erreichen. Hier ist eine Vorreinigung des Abwassers erforderlich (bspw. durch einen Klärschacht). Falls die Vorreinigungsleistung nicht ausreichen sollte, kann diese durch Muldenversickerung in Grünflächen realisiert werden.

Für den geplanten 4-stöckigen Neubau und die neuen Verkehrsflächen im **Bereich Nord** soll das Niederschlagswasser mithilfe einer Rigole zwischen dem Bestandsgebäude und dem Mühlenbach nach einer Vorreinigung versickern. Die Rigole enthält eine Notüberlaufleitung, die an das Bestandsnetz angeschlossen wird.

Im Rahmen der Ausführungsplanung ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 durchzuführen. Um die mögliche Einleitung des Regenwassers auszuschließen bzw. zu minimieren, können die Volumina der Entwässerungsanlagen vergrößert werden. In späteren Projektstadien ist eine Bewertung der Abflussbelastung nach dem Merkblatt DWA-M 102 sowie eine Konkretisierung der Vorreinigungsanlage durchzuführen.

Für die Bemessung der einzelnen Entwässerungsanlagen wurden die Niederschlagshöhen gemäß KOSTRA-DWD 2010R für die Spalte 32 und die Zeile 9 mit dem Klassenfaktor 1,0 festgelegt. Die Dimensionierung der Entwässerungsanlagen kann der Entwässerungsplanung entnommen werden.

A-RW 1 Nachweis

Mit dem Einführungserslass vom 10.10.2019 hat das Land Schleswig-Holstein die „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1“ eingeführt. Die A-RW 1 sollen primär in Neubaugebieten Anwendung finden. Für die geplante Baumaßnahme wird eine Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz A-RW 1 im veränderten Zustand durchgeführt. Bei der Durchführung des A-RW 1 Nachweises wurden zu Gestaltungsvarianten der Dachflächen für die beiden geplanten Neubauten untersucht und miteinander verglichen: 1. Variante mit extensiver Dachbegrünung bei einem Substrataufbau von ≤ 15 cm und 2. Variante mit intensiver Dachbegrünung und einem Substrataufbau von > 15 cm. Bei allen Varianten wurde Fahrgassen als Bestandsasphalt und Pflaster mit dichten Fugen, Parkplätze und Fahrradstellplätze als Pflaster mit offenen Fugen sowie Bestandsdächer als Steildächer angenommen.

Die Auswertung der Wasserhaushalte für die zwei untersuchten Varianten zeigte eine Veränderung der Wasserhaushaltsparameter. Der Fall 2 mit einer deutlichen Schädigung der Wasserhaushaltsbilanz konnte bei Berücksichtigung der intensiven Dachbegrünung (2. Variante) erreicht werden. Die 1. Variante mit extensiver Dachbegrünung ruft eine extreme Schädigung der Wasserbilanz (Fall 3) hervor. Bei der Verwendung der intensiven Dachbegrünung verbessern sich nicht nur die Wasserhaushaltsparameter, auch die Dimensionierung der Entwässerungsanlagen kann reduziert werden. Im Zuge der Baugenehmigung soll geprüft werden, ob das Niederschlagswasser von den bestehenden Dachflächen im westlichen Bereich (BG3 Hydraulikplan) auch direkt dem Mühlenbach zugeführt werden kann. Dabei kann auf einen Eingriff im Wurzelbereich der Bestandsbäume zur Herstellung des oberirdischen Wasserlaufes verzichtet werden, da die Bestandsleitung genutzt werden kann. Der A-RW 1 Nachweis wurde erbracht, Details können der Entwässerungsplanung entnommen werden.

Schmutzwasser

Gemäß Aussage der Stadtwerke SH befindet sich im Plangebiet ein privates Regenwasser- und Schmutzwassernetz, welches eine Vielzahl von Einleitpunkten hat. Der Übergabepunkt an die öffentliche Kanalisation befindet sich am Polierteich südwestlich des Plangebietes. Es können zwei Varianten der Schmutzwasserbeseitigung in Betracht gezogen werden.

Variante 1:

Das Schmutzwasser von den beiden geplanten Neubauten wird mittels privaten SW-Kanälen auf dem privaten Grund zur Einleitung am Polierteich geleitet. Die neuen SW-Leitungen sind im

Entwässerungslageplan rot dargestellt. Die Bestandskanäle müssen inspiziert werden. Eine hydraulische Überprüfung sollte durchgeführt werden, um die Auslastung des privaten SW-Netzes zu validieren.

Variante 2:

Einleitung des Schmutzwassers von den beiden neu geplanten Gebäuden in den öffentlichen SW-Kanal DN 200 in der St. Jürgener Straße. Die neuen SW-Leitungen sind im Entwässerungslageplan grün dargestellt. Da der Kanal höher als das Plangebiet gelegen ist, ist hier eine private Hebeanlage erforderlich. Die Lage der privaten Hebeanlage kann dem Entwässerungslageplan entnommen werden. Die öffentliche Kanalisation ist im weiteren Verlauf an einer öffentlichen Pumpstation angeschlossen. Gemäß den Angaben der Stadtwerke SH sind die Kapazitäten der vorhängenden Pumpanlage weitestgehend erschöpft. In weiteren Projektstadien ist die Auslastung der öffentlichen Pumpstation zu prüfen. Die Ermittlung der Schmutzwassermenge erfolgt im Zuge der konkreten Objektplanung.

Müllentsorgung

Das Plangebiet liegt im Zuständigkeitsbereich der Abfallwirtschaft Schleswig-Flensburg (ASF). Um den im Plangebiet anfallenden Müll wird vsl. die Errichtung mehrerer Müllsammelstationen innerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Um eine denkmalverträgliche Unterbringung der Müllsammelbehälter zu gewährleisten, wird die Verwendung von Unterflurmüllsystemen angestrebt, da diese eine orts- und landschaftsbildverträgliche Form von Müllsammelstationen darstellen. Ob die Realisierung von Unterflurmüllsystemen möglich ist und an welchen Stellen im Geltungsbereich diese untergebracht werden können, ist im Rahmen der Genehmigungsplanung, unter Einbezug der ASF, zu klären.

Um eventuell erforderliche oberirdische Müllbehälter ortsbildverträglich zu gestalten, wird eine ergänzende örtliche Gestaltungsvorschrift getroffen (siehe Kap. 4.10)

4.7 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen

Die im Geltungsbereich geplanten Nutzungen wie Büro- und Verwaltungsräume, Arztpraxen, Kindertagesstätte und Veranstaltungsraum sind gewerbliche Nutzungen, die in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen. Dementsprechend sind die durch Gewerbe bedingten Immissionsbelastungen an den maßgebenden Immissionsorten der vorhandenen und geplanten Bebauung nachzuweisen. Sofern die Immissionsrichtwerte überschritten werden, sind gemäß lärmtechnischer Untersuchung Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Im Zuge der durchgeführten lärmtechnischen Untersuchung (LTU) wurden die der geplanten gewerblichen Nutzungen zugeordneten oberirdischen Stellplätze als maßgebliche Schallemittenten untersucht. Darüber hinaus wurde in einer separaten Untersuchung der Verkehrslärm betrachtet.

Die Einstufung der Schutzbedürftigkeit der umliegenden Gebiete wird entsprechend in Anlehnung an den Flächennutzungsplan und entsprechend der geltenden Bebauungspläne für die tatsächliche Gebietscharakteristik vorgenommen. Gemäß gültigem Flächennutzungsplan liegt der Bereich westlich und südlich des Plangebietes im Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Fachklinik“. Für das dort angeordnete Klinikgebäude mit Patientenzimmern wird der höchstmögliche Schutzanspruch für Pflegeanstalten und Krankenhäuser berücksichtigt. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Werkstatt für Behinderte“, für die dortige Nutzung wird der Schutzanspruch von Mischgebieten (MI) berücksichtigt. Östlich des Plangebietes befinden sich ein im geltenden Bebauungsplan festgesetztes Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie eine im gültigen Flächennutzungsplan dargestellte Mischfläche (M) im Bereich der Tankstelle, die als nicht schutzbedürftig zu betrachten ist. Im Plangebiet selbst wird ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt und entsprechend berücksichtigt.

Gewerbelärm

Nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BImSchG sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung vermeidbar sind und nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Die Lärmeinwirkungen werden anhand eines Beurteilungspegels bewertet. Hierzu werden Geräusche mit stark schwankenden Schallpegel auf den Pegel eines konstanten Geräusches umgerechnet, der in dem Beurteilungszeitraum der Schallenergie des tatsächlichen Geräusches entspricht. Die

Beurteilungszeiträume teilen sich dabei in Tag (6.00 – 22.00 Uhr) und Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr). Im Nachtzeitraum ist die lauteste Stunde die maßgebende.

Die maßgeblichen Immissionsorte werden entsprechend der TA Lärm im Einwirkungsbereich der Anlage festgelegt. Die Immissionsorte liegen bei bebauten Flächen 0,5 m vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109. Maßgebend ist hier die Bestandssituation des zu beurteilenden Gebäudes. Da die Immissionsrichtwerte Außenwerte darstellen, ist der Schutz der Wohnnutzung von Gewerbelärm durch passiven Lärmschutz infolge von Bauteilverbesserungen, der an den Außenbauteilen der Gebäude ansetzt, formal nicht möglich.

Bei unbebauten Flächen liegen die Immissionsorte an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen errichtet werden können.

Die Planung im Geltungsbereich ist gemäß TA Lärm als Zusatzbelastung für die vorhandenen Wohnnutzungen zu betrachten.

Bei der Betrachtung des zu den gewerblichen Nutzungen gehörenden Verkehrsaufkommen wurden die Kennzahlen der durchgeführten verkehrstechnischen Untersuchung zu Grunde gelegt.

Im Zuge der lärmtechnischen Berechnung wurden die maßgeblichen Schallquellen mit ihren Schalleistungspegeln und lärmtechnischen Vorgaben berücksichtigt.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass unter Berücksichtigung der Emissionen des Besucherverkehrs der Immissionsrichtwert TAG der TA Lärm an der Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 110 an allen Immissionsorten um 5 dB(A) bis 16 dB(A) unterschritten wird. Außerhalb des Geltungsbereiches liegt die Unterschreitung bei 8 dB(A) bis 17 dB(A) an den Wohnnutzungen und bei 2 dB(A) am südlich des Geltungsbereiches angeordneten Klinikgebäude. Somit können alle berücksichtigten Stellplatzflächen im Beurteilungszeitraum TAG gewerblich genutzt werden. Die in der LTU zugrunde gelegte Anzahl und Verteilung von Stellplätzen wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Zufahrten zusätzlich gesichert.

Die Berechnungen für den Beurteilungszeitraum NACHT zeigen, dass der Immissionsrichtwert an der Bebauung im Plangebiet um bis zu 10 dB(A) überschritten wird. Pegelbestimmend sind hierbei die Emissionen der Stellplätze und der Fahrgassen auf dem Gelände. Außerhalb des Geltungsbereiches liegt die Überschreitung bei 3 dB(A) an den Wohnnutzungen und 4 dB(A) an dem südlichen Klinikgebäude. Pegelbestimmend sind die Emissionen der Fahrgassen im östlichen Teil des Geltungsbereiches. Demnach sind organisatorische oder Lärmschutzmaßnahmen zur Ermöglichung der Nutzung der Parkfläche im Beurteilungszeitraum NACHT erforderlich.

Aufgrund des angesetzten Türenschiagens sind ebenfalls Lärmschutzmaßnahmen nötig, um die Nutzung der Parkflächen im Beurteilungszeitraum NACHT zu ermöglichen.

Die lärmtechnische Untersuchung kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass zum Schutz der vorhandenen Bebauung die nächtliche Nutzung der Parkflächen entlang der St. Jürgener Straße nicht möglich ist. Die genaue Verortung und Bezeichnung der einzelnen Stellplätze ist der LTU zu entnehmen. Dies ist notwendig, da u.a. aufgrund des Denkmalschutzes keine abschirmenden Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches möglich sind. Zum Schutz der Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches sind architektonische Lärmschutzmaßnahmen bzw. Einschränkungen der nächtlichen Nutzung der Parkflächen erforderlich. Hier sind verschiedene Möglichkeiten gegeben.

Sofern entgegen der Empfehlungen im Rahmen der LTU, eine nächtliche gewerbliche Nutzung der Parkflächen im Innenhof ermöglicht werden soll oder eine Wohnnutzung in den ausschließlich für Gewerbezwecke in der LTU berücksichtigten Gebäudeteile zugelassen wird, ist durch Einzelfallnachweise zu gewährleisten, dass die maßgeblichen Werte zum Immissionsschutz, bspw. durch entsprechende Anordnung der schutzbedürftigen Räume, eingehalten werden. Sofern nur eine private Nutzung der Stellplätze durch Anwohner vorgesehen ist, ergeben sich aus lärmtechnischer Sicht keine Probleme.

Zur Erfüllung des Standes der Technik wird im Rahmen der LTU zudem die Empfehlung ausgesprochen, Fahrgassen in ebenem Betonsteinpflaster oder Asphalt herzustellen. Die außenliegenden Elemente der geplanten Tiefgarage sollten zudem lärmarm ausgebildet werden (bspw. Regenrinne mit verschraubten Gusseisenplatten). Der geplante Veranstaltungsraum sollte zudem mit einer Klimaanlage ausgestattet werden, um ein Öffnen der Fenster während lauter Veranstaltungen, insbesondere im Beurteilungszeitraum NACHT, zu vermeiden.

Insgesamt besteht aus gewerbelärmtechnischer Sicht somit kein Bedenken gegen die Ansiedlung der geplanten Nutzungen des Bebauungsplans, sofern organisatorische Maßnahmen der nächtlichen Parkplatznutzung getroffen werden. Diese sind im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu sichern.

Verkehrslärm

Im Zuge einer weiteren lärmtechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des auf den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallenden Verkehrslärms auf das Plangebiet untersucht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt hierbei im Einflussbereich des Verkehrslärms der St. Jürgener Straße, des Mühlenredders und des Moldeniter Weges. Ziel der Untersuchung des Verkehrslärms ist es die bestehende Lärmbelastung zu bestimmen und gegebenenfalls erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrs- und Umgebungslärm zu definieren.

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung wird üblicherweise die Anwendung der DIN 18005 mit dem im Beiblatt 1 genannten Orientierungswerten empfohlen. Die Orientierungswerte sind dabei aber weder Bestandteil der Norm, noch sind sie Grenzwerte. Sie sind als sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Zur Beurteilung der schädlichen Umwelteinwirkungen findet daher zusätzlich die 16. BImSchV Anwendung, die Immissionsgrenzwerte definiert. Diese sind als Orientierungspunkte für die Bestimmung der Zumutbarkeitsgrenze zu verstehen. Die Immissionsgrenzwerte bringen dabei ganz allgemein die Wertung des Normgebers zum Ausdruck, ab welcher Schwelle eine nicht mehr hinzunehmende Beeinträchtigung der jeweiligen Gebietsfunktion anzunehmen ist.

Die Ausbreitungsberechnung des Straßenverkehrslärms erfolgt auf Grundlage der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, die Beurteilung erfolgt anhand der Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 und der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Die Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind maßgeblich für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden. Die zu betrachtende Fläche im Geltungsbereich wird als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Für ein MU ist in der DIN 18005 kein Orientierungswert festgelegt. Der Charakter des Gebietes entspricht am ehesten der Einordnung als Mischgebiet (MI). Daher wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete betrachtet. Demnach gelten für das Plangebiet gem. DIN 18005 im Beurteilungszeitraum TAG 60 dB(A) und NACHTS 50 dB(A) als Orientierungswert. Durch die 16. BImSchV werden Immissionsgrenzwerte von TAGS 64 dB(A) und NACHTS 54 dB(A) vorgegeben.

Eine gute Möglichkeit zum Schutz der Bebauung vor Verkehrslärm ist die Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen als aktive Lärmschutzmaßnahme. Dies kommt jedoch im vorliegenden Fall aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit und des sensiblen und schützenswerten Orts- und Landschaftsbildes nicht in Frage. Aus diesem Grund wird im vorliegenden Fall auf passive Lärmschutzmaßnahmen, also die Verbesserung der Außenbauteile an Gebäuden, zurückgegriffen.

Zur Darstellung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Bebauungsplänen erfolgt die Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels, dieser kann zur vereinfachten Darstellung in Lärmpegelbereichen angegeben werden. Diesen Lärmpegelbereichen (LPB) werden dann nach DIN 4109-1 in Schritten von fünf Dezibel einheitliche maßgebliche Außenlärmpegel zugeordnet. Die Ermittlung der LPB erfolgt unabhängig von den Gebietsnutzungen und den dazugehörigen Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwerten. Hierbei ist lediglich die Höhe des Beurteilungspegels und des daraus berechneten maßgebenden Außenlärmpegels von Belang. Rührt die Geräuschbelastung von mehreren Quellen her, bspw. einer Überlagerung von Verkehrs- und Gewerbelärm, werden diese gem. DIN 4109-2 addiert. Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich aus der Summe der einzelnen maßgeblichen Außenlärmpegel der einwirkenden Geräusche.

Auf Grundlage der Beurteilungspegel wird der maßgebliche Außenlärmpegel gebildet und die Lärmpegelbereiche bestimmt. In Abhängigkeit der LPB erfolgt die Festlegung von erforderlichen gesamten Bauschalldämmmaßen der Außenbauteile. Unter Berücksichtigung der Schalldämmmaße ist die Erhaltung der erforderlichen Innenraumpegel innerhalb der Gebäude gewährleistet.

Bei der Beurteilung des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms wurden die Kennzahlen des Verkehrsgutachtens für die umliegenden Straßen zugrunde gelegt. Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen an den geplanten Gebäuden im Geltungsbereich Beurteilungspegel bis 69 dB(A) im Beurteilungszeitraum TAG und bis zu 58 dB(A) NACHTS.

Der Orientierungswert für Mischgebiete sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV TAGS werden im Bereich des geplanten Riegelbaus und des bestehenden Solitärbaus im Nordosten des Plangebietes überschritten. Im restlichen Geltungsbereich werden sie eingehalten. In den ebenerdigen Außenwohnbereichen wird der Orientierungswert in den straßennahen Bereichen überschritten, im restlichen Geltungsbereich aber eingehalten. Ein Aufenthalt im Freien in der Qualität eines MUs bzw. eines MIs ist überwiegend gegeben.

Der Orientierungswert im Beurteilungszeitraum NACHT wird an der Nord-, West- und Ostfassade des geplanten Riegelbaus sowie am bestehenden Solitärbau überschritten. An den Südfassaden dieser Gebäude sowie im restlichen Plangebiet wird er eingehalten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird zudem im Bereich des bestehenden Solitärbaus überschritten. Im restlichen Plangebiet jedoch eingehalten.

Im Ergebnis liegt die geplante Bebauung in dem als MU festgesetzten Gebiet tagsüber in den Lärmpegelbereichen IV bis V. In der vorliegenden Situation werden folglich Lärmschutzmaßnahmen zur Ermöglichung der Ansiedlung von schutzbedürftigen Nutzungen erforderlich. Es werden daher Lärmpegelbereiche festgesetzt und textliche Festsetzungen getroffen.

„Zum Schutz vor Umgebungslärm ist an allen Fassaden zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile für Außenfassaden gemäß des Lärmpegelbereiches IV der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen. Abweichend von Satz 1 ist an der mit „(A)“ gekennzeichneten Fassade das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile für Außenfassaden gemäß des Lärmpegelbereiches V der DIN 4109-1:2018-01 vorzunehmen.“ (Vgl. textliche Festsetzung Nr. 9.1)

„Das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile an Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen oder ähnlichem beträgt nach DIN 4109-1:2018-01 bei Lärmpegelbereich IV mindestens $R'_{w,ges} = 40$ dB, bei Lärmpegelbereich V mindestens $R'_{w,ges} = 45$ dB. Für Büroräume oder Ähnliches darf das gesamte Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ um 5 dB gesenkt werden.“ (Vgl. textliche Festsetzung Nr. 9.2)

„Im LPB IV und V liegende Schlafräume, Kinderzimmer und Gästezimmer sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen.“ (Vgl. textliche Festsetzung Nr. 9.3)

„Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandflächen zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).“ (Vgl. textliche Festsetzung Nr. 9.4)

Für bereits bestehende Gebäude gelten die genannten Anforderungen erst, sofern diese erweitert oder modernisiert werden. Dazu zählen bspw. Anbauten, Austausch von Fenstern, Dachmodernisierung und ähnliches, sobald Aufenthaltsräume zum ständigen Aufenthalt von Personen betroffen sind. Werden keine Änderungen am Altbestand vorgenommen, so kann ein Nachrüsten der Außenbauteile entsprechend der getroffenen Festsetzungen nicht verlangt werden. Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt zu berechnen.

4.8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurde sowohl ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als auch ein grünordnerischer Fachbeitrag (GOFB) erstellt, in den die Ergebnisse des Artenschutzbeitrags eingeflossen sind. Der Untersuchungsraum des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags bzw. des GOFB sind hierbei nicht deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sondern umfassen auch Teile des Böschungsbereiches bzw. des Uferbereiches westlich des Plangebietes.

Die Ergebnisse der Fachbeiträge werden nachstehend zusammengefasst und resultieren in ergänzenden textlichen Festsetzungen.

Im Rahmen des GOFB wurde eine Beurteilung der naturräumlichen Gegebenheiten, sowie der vorhandenen Biotoptypen vorgenommen. Die Biotoptypenbewertung erfolgte hierbei auf Grundlage einer Bestandskartierung (Mai 2022) sowie des vorliegenden Vermessungsplans. Die Ergebnisse können dem GOFB entnommen werden. Der vorhandene Baumbestand wurde zudem im Februar und März 2022 durch ein entsprechendes Fachbüro baumgutachterlich aufgenommen. Insgesamt wurden hierbei 226 Bäume erfasst. Auch hier können die genauen Ergebnisse dem GOFB entnommen werden.

Im Rahmen des GOFB wurden zudem die Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter untersucht und bewertet. Demnach ist für das Schutzgut Boden mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, für das Schutzgut Wasser mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen, Luft und Klima erfahren ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen. Für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften ergeben sich aufgrund der Baumverluste und der Eingriffe in die geschützte Gartenanlage insgesamt erhebliche Beeinträchtigungen. Dem kann jedoch durch künstliche Nisthilfen und Fledermausquartiere entgegengewirkt werden. Das Schutzgut Landschaft wird ebenfalls erheblich betroffen, hier wird jedoch ebenfalls durch Neupflanzungen von Bäumen und Hecken entsprechend reagiert.

Erhaltungs- und Anpflanzgebote

Entsprechend der Vorschriften des § 1a BauGB in Verbindung mit den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind grundsätzlich auszugleichen oder zu ersetzen, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben. Wegen der besonderen Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB entfällt jedoch im hier vorliegenden Fall die Ausgleichspflicht. Für das Plangebiet ergeben sich u.a. Anforderungen zum Erhalt und zur nachhaltigen Sicherung vorhandener Landschaftselemente und Biotopstrukturen, zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes, zur Berücksichtigung der Boden- und Grundwasserverhältnisse sowie zur Durchgrünung der Bau- und Verkehrsflächen. Weitere Anforderungen sowie ihre Berücksichtigung für die vorliegende Planung können dem GOFB entnommen werden und sind durch entsprechende textliche und zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan verankert. Ziel hierbei ist v.a. eine umfangreiche Durchgrünung des Plangebietes bzw. der Erhalt vorhandener Grünstrukturen.

„Für die mit die mit Anpflanz- und Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen gem. textlicher Festsetzung Nr. 7.7 so vorzunehmen, dass der Umfang und Charakter des vorhandenen Gehölzbestandes erhalten bleibt.“ (Vgl. textliche Festsetzung Nr.7.1)

„Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Baumreihe aus 8 Bäumen gem. textlicher Festsetzung Nr. 7.7 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten“ (Vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.2)

„Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je 5 angefangene Stellplätze mindestens ein mittelkroniger Laubbaum gem. textlicher Festsetzung Nr. 7.7 zu pflanzen.“ (Vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.3)

„Stellplatzanlagen sind, soweit möglich, mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen gem. textlicher Festsetzung Nr. 7.7 einzugrünen.“ (Vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.4)

„Für festgesetzte anzupflanzende Bäume sind Pflanzgruben mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 cbm durchwurzelbaren Raumes mit einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahrens mit Kfz zu sichern. Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.“ (Vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.5)

„Im Kronen- und Wurzelbereich von Bäumen und Gehölzen sind dauerhafte Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen, Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen und sonstige Versiegelungen unzulässig. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt und/ oder fachgerechte Wurzelbehandlung gesichert wird.“ (Vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.6)

„Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:

- a) Einzelbäume entlang Mühlenredder:
Standortgerechte, mittelkronige Laubbaumarten
Hochstämme, 4x verpflanzt, mit Drahtballen, 20-25 cm Stammumfang
- b) Einzelbäume auf Stellplätzen:
Standortgerechte, mittelkronige Laubbaumarten
Hochstämme, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang
- c) Hecken
Heckenpflanzen, 2x verpflanzt, mit Ballen, 100/125 cm
3-4 Pflanzen pro laufendem Meter“

(Vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.7)

„Flachdächer und flach geneigte Dachflächen von Neubauten sind mit Ausnahme von technischen Aufbauten auf einer Fläche von mindestens 70% mit einer mehr als 15 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und extensiv zu begrünen.“ (Vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.8)

Durch die textlichen Festsetzungen sowie die zeichnerisch zum Erhalt und zur Anpflanzung festgesetzten Bäume wird eine umfangreiche Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet, das Gartendenkmal geschont und ein positiver Beitrag zum Mikroklima geleistet. Die im GOFB enthaltene Pflanzliste ist hierbei als Empfehlung zu verstehen.

Artenschutzmaßnahmen

In den GOFB ist eine artenschutzrechtliche Prüfung integriert. In einer Relevanzprüfung werden darin zunächst die artenschutzrechtlich bedeutsamen Arten ermittelt, anschließend die vom Vorhaben betroffenen relevanten Arten abgeprüft und dann für diese Konfliktanalyse hinsichtlich der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG durchgeführt. Die sich daraus ergebenden Maßnahmen finden Eingang in den Bebauungsplan. Die Bestimmungen des Artenschutzes bleiben von den Sonderregelungen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB unberührt.

Fledermäuse und Brutvögel

Die Erfassung im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages kommt zu dem Ergebnis, dass das Untersuchungsgebiet im Vergleich zu anderen untersuchten Gebieten in Schleswig-Holstein als ein überdurchschnittlich arten- und individuenreicher Fledermauslebensraum zu charakterisieren ist. Das gesamte Untersuchungsgebiet bis auf den Innenhof wurde regelmäßig und in hohen Aktivitätsdichten durch die Mücken- und Zwergfledermaus bejagt. Von einer Nutzung des westlich gelegenen Waldbereiches durch das Braune Langohr als Jagdhabitat ist auszugehen. Das Jagdhabitat besitzt aufgrund der Nutzung von drei Arten sowie der hohen Aktivitätsdichte der Zwerg- und Mückenfledermaus und dem Gefährdungsstatus der Mückenfledermaus sowie des Braunen Langohrs eine besondere Bedeutung.

Im westlichen Teil des Bestandsgebäudes wurde ein großes Wochenstubenquartier der Mückenfledermaus festgestellt. Im südlichen Teil des Hauptgebäudes befinden sich kleine Fledermausquartiere der Zwergfledermaus. Es ergaben sich keine Hinweise für Winterquartiere. Ein Potenzial für Fledermauswinterquartiere in den Fassadenbereichen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Dem gesamten Untersuchungsgebiet kommt aufgrund des Bestehens eines großen Quartiers, der hohen Anzahl von Balzrevieren sowie eines bedeutenden Jagdgebietes von mindestens zwei Fledermausarten eine hohe Bedeutung zu.

Von den bei der Kartierung festgestellten 25 Brutvogelarten haben 19 Arten Brutreviere im Untersuchungsgebiet, 6 Arten kamen nur als Nahrungsgast vor.

Ein Brutrevier des Stars konnte im westlich gelegenen Waldbereich ermittelt werden, der Star brütet hier in Baumhöhlen. Im Bereich des Hauptgebäudes wurden drei Brutreviere des Feldsperlings ermittelt. Die im Jahr 1980 in Deutschland unter Schutz gestellte Saatkrähe, wurde bei der Erfassung im Plangebiet mit 87 Nestern, mit wachenden oder brütenden Altvögeln, nachgewiesen. Die meisten Bäume mit Saatkrähennestern wurden im westlichen Bereich des Untersuchungsgebietes festgestellt. Die ermittelten Nester sind als Teil einer Saatkrähenkolonie in diesem Bereich zu betrachten.

Zusammengefasst sind folgende Auswirkungen auf die relevanten Tierarten zu erwarten:

- Durch die Sanierung der Fassade des Hauptgebäudes sowie durch die geplanten Fällungen von Bäumen können Fledermaussommer- wie auch Winterquartiere betroffen sein: Verlust eines Wochenstubenquartiers der Mückenfledermaus am Hauptgebäude, Verlust von Wochenstubenquartieren.
- Durch Fällungen von Bäumen sowie der Errichtung eines neuen Gebäudes im Norden des Plangebietes ist zumindest von einem Teilverlust eines bedeutenden Jagdhabitates auszugehen.
- Im Falle einer Erhöhung der Lichtimmissionen auf den Waldbereich kann es zu Beeinträchtigungen des dortigen Jagdhabitats des Braunen Langohrs kommen. Durch abschirmende Wirkung der Bäume ist hiervon jedoch nicht auszugehen, wenn auf eine direkte verstärkte Bestrahlung dieses Bereiches verzichtet wird.
- Durch die geplante Sanierung des Hauptgebäudes kommt es zu einem Verlust von drei Fortpflanzungsstätten des Feldsperlings.
- Durch die geplanten Fällungen von Bäumen insbesondere im Norden und Osten des Untersuchungsgebiets ist von einem Verlust von Nistmöglichkeiten für höhlenbrütende Vogelarten auszugehen.
- Von den geplanten Fällungen sind zwei Bäume betroffen, auf denen Nistplätze der Saatkrähenkolonie bestehen.
- Ein Verlust von weiteren Freibrüterfortpflanzungsstätten durch die geplanten Baumfällungen ist ebenfalls anzunehmen.

Im Ergebnis des Artenschutzfachbeitrages ist festzustellen, dass durch das Vorhaben des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten, sofern entsprechende Vermeidungsmaßnahmen ergriffen werden. Zur Sicherstellung dieser werden entsprechende Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Im Plangebiet sind vor Baubeginn, vor Beginn der nächsten Wochenstubenquartierzeit (ab dem 01.05.) 10 Fledermausfassadenquartiere als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) fachgerecht und in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde anzubringen und dauerhaft zu erhalten.“ (Vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.1)

„Im Plangebiet sind mindestens drei Sperlingkoloniehäuser an die Fassade des Bestandsgebäudes fachgerecht und in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde anzubringen und dauerhaft zu erhalten.“ (Vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.2)

„Im Plangebiet sind mindestens 10 Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten fachgerecht und in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde anzubringen und dauerhaft zu erhalten.“ (Vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.3)

„Im Plangebiet sind für Außenleuchten ausschließlich insektenschonende, vollständig eingekoferte LED-Leuchten mit warmweißem Licht (< 3.00 Kelvin) zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten, die Beleuchtung der Grünfläche ist zu vermeiden.“ (Vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.4)

Darüber hinaus wurden zum Thema Artenschutz ergänzende Hinweise aufgenommen (siehe auch Kapitel 5):

- Fällungen von Gehölzen sind nur im Zeitraum vom 1.12. bis zum 28.02. (außerhalb der Fledermaussommerquartierzeit) zulässig. Fällungen von Bäumen mit Potenzial für Fledermauswinterquartiere im genannten Zeitraum sind erst nach Kontrolle auf einen aktuellen Besatz zulässig.
- Die Durchführung von Arbeiten an der Fassade der Bestandsbebauung ist nur im Zeitraum vom 1.12. bis 28.02. (Fledermauswinterquartierzeit) zulässig. Vor Beginn der Arbeiten an der Fassade der Bestandsbebauung ist eine Kontrolle der Bereiche mit Potenzial für Fledermauswinterquartiere auf aktuellen Besatz erforderlich.

4.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Neben den im vorherigen Kapitel beschriebenen Maßnahmen und Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes, werden Festsetzungen im Sinne des Bodenschutzes und des Wasserhaushaltes

getroffen. Hierdurch sollen natürliche Bodenfunktionen erhalten werden und die Grundwasserneubildung im Einklang mit der durchgeführten Entwässerungsplanung begünstigt werden.

„Zuwegungen, Stellplätze und Terrassenbereiche sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind hier nicht zulässig.“ (Vgl. textliche Festsetzung Nr. 6.1)

„Unbelastetes Oberflächenwasser der Bau- und privaten Verkehrsflächen ist, soweit technisch möglich, im Plangebiet zu versickern“ (Vgl. textliche Festsetzung Nr.6.2)

4.10 Örtliche Gestaltungsvorschriften

Um das abgestimmte städtebauliche Konzept weiter planungsrechtlich zu sichern und um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie das vorhandene Gartendenkmal zu minimieren, wird ergänzend zu den bereits beschriebenen Festsetzungen auch eine örtliche Gestaltungsvorschrift gem. § 86 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) festgesetzt. Hierbei geht um die landschaftsbildverträgliche Ausgestaltung der Müllsammelbehälter, sofern diese nicht als Unterflurmüllsysteme realisiert werden können.

„Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe einzugrünen.“ (Vgl. textliche Festsetzung Nr. 10.1)

5 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Neben der planungsrechtlichen Feinsteuerung des geplanten Vorhabens sowie der Maßnahmen zum Schutz der Natur, werden im Bebauungsplan Hinweise zu verschiedenen Themenbereichen aufgenommen, die uneingeschränkt gelten und entsprechend zu beachten sind.

Artenschutz

Fällungen von Gehölzen sind nur im Zeitraum vom 1.12. bis 28.02. (außerhalb der Fledermaussommerquartierzeit) zulässig. Fällungen von Bäumen mit Potenzial für Fledermauswinterquartiere im genannten Zeitraum sind erst nach Kontrolle auf einen aktuellen Besitz zulässig.

Die Durchführung von Arbeiten an der Fassade der Bestandsbebauung ist nur im Zeitraum vom 1.12. bis 28.02. (Fledermauswinterquartierzeit) zulässig. Vor Beginn der Arbeiten an der Fassade an der Bestandsbebauung ist eine Kontrolle der Bereiche mit Potenzial für Fledermauswinterquartiere auf aktuellen Besitz erforderlich.

Boden- und Grundwasserschutz

Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.

Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als drei Wochen andauern, ist eine Bewässerung der im Wirkungsbereich befindlichen Baumbestände vorzusehen.

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.

Denkmalschutz

Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile

oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel

Aufgrund einer Kampfmittelverdachtsfläche im Innenhof des Bestandsgebäudes ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel bzw. Bodenverunreinigungen oder Altlasten im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit aus Sicherheitsgründen einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Demzufolge muss vor Beginn der Bauarbeiten eine Überprüfung mittels Sondiertechnik erfolgen, um den Kampfmittelverdacht auszuräumen.

DIN-Vorschriften, Normen und Richtlinien

Die in der Begründung genannten und den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden DIN-Vorschriften, Normen und Richtlinien können im Rathaus Schleswig, Sachgebiet Stadtplanung, Fachbereich Bau, Gallberg 4, 24837 Schleswig, zu den Öffnungszeiten der Stadtverwaltung eingesehen werden.

6 Flächenbilanz, Kosten

6.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist ca. 2,7 ha groß. Davon entfallen auf

Urbane Gebiete	ca. 24.507,1 m ²
Straßenverkehrsflächen	ca. 2.190,4 m ²

6.2 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Schleswig entstehen durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes keine Kosten.

6.3 Rechtsfolgen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 110 erfüllen insgesamt die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestfestsetzungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Somit besteht nach dessen Inkrafttreten Baurecht gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

6.4 Anlagen

- Baugrundbeurteilung (18.2.2022)
- Entwässerungskonzept (29.11.2022)
- Baumbewertung (April 2022)
- Zusammenfassung Ergebnisse Fauna (28.11.2022)
- Grünordnerischer Fachbeitrag (Entwurfsplan) (April 2022/ 02.03.2023)
- Grünordnerischer Fachbeitrag (Bestandsplan) (April 2022/ 02.03.2023)
- Grünordnerischer Fachbeitrag (02.03.2023)
- Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Arten/ artenschutzrechtliche Stellungnahme (21.11.2022)
- Bericht Kampfmittelauswertung (19.04.2022)
- Lärmtechnische Untersuchung (26.09.2022)
- Verkehrsgutachten (24.02.2022)